

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15539 *Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Favaco Trusts, S.L.», contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Marbella el día 4 de junio de 2025 por don P. J. O. T., en nombre y representación de la titular registral «Favaco Trust, S.L.», se solicitaba, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la rectificación de la descripción, linderos y superficie y de la georreferenciación de finca registral número 48.508 del término de Marbella, con código registral único 29029000687504. El presentante manifestaba que la finca citada se correspondía con la identidad de las parcelas con referencia catastral 4030302UF3443S0000ES, 3733501UF3433S0001KO, 3831401UF3433S0001LO y 29069A006000850000FK, alegando que existía una inexactitud catastral, por lo que incorporaba, además, una georreferenciación alternativa, con informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de resultado positivo y con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 5 de junio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, causando el asiento de presentación número 2.477 del Diario 2025, se suspendió el plazo de vigencia del asiento de presentación por tramitación de expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en finca colindante, y se inició el expediente el día 9 de septiembre de 2025, que se reanudó el día 18 de diciembre de 2025. Previamente, el día 9 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 10.205, escrito de alegaciones de don M. C. O. F., en nombre de una comunidad de propietarios, mostrando su disconformidad con la inscripción de la georreferenciación aportada por la promotora del expediente. El día 29 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 10.796, escrito de alegaciones de don V. M. mostrando su disconformidad con la inscripción de la citada georreferenciación. El día 29 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 10.801, escrito de alegaciones de doña M. D. M. P., en nombre y representación de don M. O., mostrando su disconformidad con la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente. El día 10 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 11.170, escrito de

alegaciones de doña S. M. M., como Presidenta de una comunidad de propietarios, mostrando su disconformidad con la inscripción de la georreferenciación aportada. El día 16 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 11.359, escrito de alegaciones de doña L. M. G., jefa de servicio de Contratación Patrimonio y Vivienda del Ayuntamiento de Marbella, mostrando su disconformidad con la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente. El día 24 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro, con número 11.631, escrito de alegaciones de don J. C. S. G., en nombre de una comunidad de propietarios, mostrando su disconformidad con la inscripción de la georreferenciación. Dichas alegaciones fueron estimadas por la registradora, siendo la instancia presentada objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Dos, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5452/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I.—Con fecha 5 de junio de 2025 y bajo el número 2477 del Diario 2025 se presentó Instancia de fecha cuatro de junio de dos mil veinticinco, firmado digitalmente, por don P. J. O. T. actuando en nombre y representación de Favaco Trust, S.L., con NIF [...], titular de la finca registral 48.508 en la que solicita se inscriba la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, actualizar la descripción, superficie y linderos conforme a dicha representación, comunicar dicha rectificación al Catastro y Practicada la alteración catastral se haga constar la coordinación en los Libros del Registro, en base al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así mismo se incorporan las Referencias Catastrales 4030302UF3443S0000ES, 3733501UF3433S0001KO, 3831401UF3433S0001LO y 29069A006000850000FK. Con fecha 9 de junio del pasado año aporta escritura de apoderamiento otorgada el 2 de agosto de 2024 ante el notario de Marbella don José Ordoñez Cuadros. El 28 de junio aporta consultas catastrales de las anteriores referencias Catastrales. Se suspende su plazo de vigencia el 10 de julio del presente por expediente artículo 199 en finca colindante, registral 74.770, reanudándose su plazo de vigencia, tras aportación de GML de la misma, con fecha 1 de agosto. En esta fecha se aportan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a las citadas referencias catastrales. Se inicia el citado expediente el 9 de septiembre de 2025, suspendiéndose el plazo de vigencia del mismo en la citada fecha por haberse iniciado expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria en base a lo solicitado. Reanudándose su plazo de vigencia el dieciocho de diciembre del pasado año al haber finalizado el plazo de alegaciones.

II.—En dicho documento se ha observado las siguientes circunstancias que ha sido objeto de calificación desfavorable:

La representación gráfica georreferenciada alternativa, que se inserta, para se inscriba la representación gráfica georreferenciada, actualizar la descripción, superficie y linderos conforme a dicha representación de la finca registral 48.508, proveniente de agrupación, y que describe en el Registro “con cabida de 81.730, 69 m²” mientras que en la Instancia se dice de “86.184 m²”, y sus linderos coincidentes con la descripción registral, a excepción de que, según el Registro linda además “por todos sus puntos cardinales con el trozo segregado” y que en dicha Instancia se señala como lindero por el Este, con urbanización [...], lindero omitido en la descripción registral de la citada finca. Así mismo se incorporan las Referencias Catastrales 4030302UF3443S0000ES, 3733501UF3433S0001KO, 3831401UF3433S0001LO y 29069A006000850000FK, por lo

que para poder inscribir tal georreferenciación, se tramita, de manera previa, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se transcribe a continuación:

A) Que con fecha 9 de septiembre de 2025, y en base al título presentado el día cinco de junio del citado año, bajo el asiento 2.477 del Diario 2025, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio electrónico, correspondiente a la finca con Código registral único 29029000687504, de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma.

B) Que con igual fecha, 9 de septiembre de 2025, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los posibles propietarios colindantes afectados.

Las alegaciones provenientes de los colindantes notificados en relación con este expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga) manifiestan las siguientes discrepancias en la delimitación registral pretendida, por el promovente del expediente:

a) Don M. C. O. F. actuando en representación de comunidad de propietarios [...] ha presentado escrito firmado digitalmente con entrada en este Registro a las once horas del día 9 de octubre de 2025, bajo el número de entrada 10.205/2025, en el que se señala:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga) se trata de inscribir una representación gráfica de una finca que coincide con dominio público, al menos en las calles que por lo que respecta a las colindantes con la citada urbanización son calle [...], calle [...], calle [...], calle [...] y calle [...] ya que, con independencia de su cesión por el promotor al Ayuntamiento de Marbella y aceptación por este, se trata de viales abiertos al uso general sin limitación alguna desde hace más de 25 años, solicitando se deniegue la inscripción de la citada representación gráfica por coincidir con dominio público. También alegan que en el centro de la calle [...] existe una zona verde, prolongándose esta vía con la calle [...] hasta el cruce de la misma calle con la calle [...], de forma triangular en el interior de la cual hay una pequeña construcción, que es zona común de la urbanización, sirviendo la construcción como servicio de correos centralizado y el resto como zona de recreo y ornamentación y se viene utilizando de forma pacífica, sin oposición alguna, a título de dueños, de buena fe y con justo título desde hace más de 25 años al servicio de las viviendas allí existentes, por lo que se consideran improcedente su inclusión en la descripción gráfica pretendida. Así mismo la citada descripción gráfica pretendida invade fincas pertenecientes a dicha comunidad de propietarios cuyas referencias catastrales son:

Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001902800UF34C0001EA.

Lindero norte de la parcela catastral 001902900UF34C0001SA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903000UF34C0001JA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903100UF34C0001EA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903200UF34C0001SA.

Lindero norte de la parcela catastral 002007800UF34C0001OA.

Lindero norte de la parcela catastral 002007900UF34C0001KA.

Lindero norte de la parcela catastral 002008000UF34C0001MA.

Lindero norte de la parcela catastral 002008100UF34C0001OA.

Lindero norte de la parcela catastral 002008200UF34C0001KA.

Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001903300UF34C0001ZA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903400UF34C0001UA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903500UF34C0001HA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903600UF34C0001WA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903700UF34C0001AA.

Lindero norte de la parcela catastral 001903800UF34C0001BA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903900UF34C0001YA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008300UF34C0001RA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008400UF34C0001DA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008500UF34C0001XA.
Lindero oeste y sur de la parcela catastral 001906200UF34C0001JA.
Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001905000UF34C0001TA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905100UF34C0001FA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905200UF34C0001MA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905300UF34C0001OA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905400UF34C0001KA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905500UF34C0001RA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905600UF34C0001DA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905700UF34C0001XA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905800UF34C0001IA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905900UF34C0001JA.
Lindero norte de la parcela catastral 001906000UF34C0001XA.
Lindero norte de la parcela catastral 001906100UF34C0001IA.

b) Don V. M. ha presentado presencialmente escrito con entrada en este Registro a las once horas veintidós minutos del día 29 de octubre de 2025, bajo el número de entrada 10.796/2025, en el que se manifiesta:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga), que es titular de la finca registral 36164, colindante con la finca objeto del expediente promovido por Favaco Trust S.L para la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 48.508 y expone que dicha representación resulta contraria a la realidad tanto física, cartográfica como registral en cuanto a las delimitaciones y superficie pretendidas por el promotor, originando una usurpación ilegítima de parte de la superficie de su citada finca conforme a su título de dominio, apartándose de los datos que constan en el Catastro y en su inscripción registral, por lo que se opone a la inscripción de dicha representación gráfica. Adjunta plano ampliado de su finca donde se aprecia la representación gráfica catastral de su parcela y la alternativa solicitada.

c) Doña M. D. M. P., en nombre y representación de don M. O. en virtud de escritura de poder otorgado el 30 de septiembre de 2015 ante el notario de Marbella don Joaquín María Crespo Candela, ha presentado escrito firmado digitalmente con entrada en este Registro a las doce horas seis minutos del día 29 de octubre de 2025, bajo el número de entrada 10.801/2025, en el que se señala:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga), su disconformidad con cualquier modificación de la linde que afecte a las lindes actualmente legalizadas y catastradas. Y afectando a la vivienda adosada de su representado en la calle [...] expresamente se opone a cualquier modificación, alteración o apropiación que pudiera realizarse en la zona de viales, Acerados, acceso e incluso de la zona trasera de su parcela por su ilegalidad.

d) Doña S. M. M. como Presidenta de la Comunidad de Propietarios [...], que acredita con certificado expedido por la Secretaria-Administradora de dicha Comunidad, ha presentado escrito firmado digitalmente con entrada en este Registro a las doce horas quince minutos del día 10 de noviembre de 2025, bajo el número de entrada 11.170/2025, en el que se señala:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella

(Málaga), que “la finca sobre la que Favaco Trust SL pretende la incorporación de la representación gráfica ex art. 199 de la Ley Hipotecaria se corresponde con la finca resto cuya grafía coincide tanto con el vario público de acceso al [...] y a otros conjuntos inmobiliarios como con zonas públicas de jardines o desahogo, siendo así que parte de dicho terreno a que el expediente se refiere invade o se adentra en algunas de las fincas integrantes del Conjunto [...], extremo este, que se constata en el plano de situación del conjunto de residencia, en concreto dentro de los límites de propiedad de las viviendas 015, 022, 021, 052 y 053”, por lo que solicita la denegación de la citada inscripción gráfica.

e) Doña L. M. G. Jefa de Servicio de Contratación, Compras centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes del Ayuntamiento de Marbella, ha presentado telemáticamente oficio firmado digitalmente con entrada en este Registro a las tres horas cuarenta y tres minutos del día 16 de noviembre de 2025, bajo el número de entrada 11.359/2025, en el que se informa:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga), “la finca sobre la que Favaco Trust SL pretende la incorporación es la formada por el viario de la Urbanización [...] y parte de las referencias catastrales n.º: 3831401UF3433S0001LO, 4030302UF3443S0000ES, 29069A006000850000FK, y 3733501UF3433S0001KO. Y consultado en el Sistema de Información Territorial de Marbella, el vigente PGOU 86, la zona que interesa está Clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado-Residencial [...] Esta No cuenta con instrumentos de desarrollo aprobados.

Por otro lado, en el Inventario Consolidado de Bienes Inmuebles Municipales, la zona que interesa No consta anotada en el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación a la superficie cuya inscripción se pretende según la representación geográfica a la que se ha tenido acceso a través de la dirección e identificación facilitada, procede poner de manifiesto:

– Que si bien es cierto que a día de hoy la superficie interesada no cuenta con instrumento de desarrollo aprobado, con fecha de 28/07/1999, se aprobó de forma provisional el Plan Parcial de Ordenación del Sector [...] sin que fuese aprobado de forma definitiva, estando pendiente su regularización urbanística.

La superficie objeto de inscripción contiene los viales, zonas verdes y equipamientos previstos en dicho PPO no aprobado, siendo las siguientes superficies:

Parcela de equipamiento docente (12.000 m²/s).

Parcela equipamiento social (2.585 m²/s).

Parcela equipamiento deportivo (3.600 m²/s).

Parcela zonas verdes (39.495 m²).

Parcela Infraestructuras (1.615 m²).

Parcela red viaria (33.452 m²).

– Que consta en el Servicio de Patrimonio (Expte. 239.4 AJ) escritura pública del Notario D. Juan Miguel Motos Girao, con fecha de 1 de octubre de 2002, por la cual la entidad Macoda, SA, cede de forma gratuita al Ayuntamiento de Marbella una superficie de 10.535,96 m², correspondientes a parte de los viales, zonas verdes y zonas de equipamiento, de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector [...] (expediente de urbanismo 202/1998).

La finca cedida es el resto de la finca la finca registral 48.509, con una superficie de 77.554,38 m², segregados de la finca registral 48.508, objeto de la inscripción que se pretende.

Como se ha expuesto, al no obtener Plan Parcial aprobación definitiva, las cesiones no llegaron a ser aceptadas.

- Que en relación a los viales, en su mayoría se encuentran ejecutados, abiertos al uso público dando acceso y servicio a las numerosas viviendas existentes en las Urbanizaciones [...], construidas en base al Plan Parcial de Ordenación del Sector [...], por lo que los propietarios de dichas viviendas podrían resultar afectados con la inscripción que se pretende.

- Que la parcela con referencia catastral 3831401UF3433S0001LO, según dicho PPO, está destinada a Equipamiento deportivo del sector, con una superficie de 3.600 m².

- Que la parcela con referencia catastral 4030302UF3443S0000ES, corresponde en parte a un parque público ejecutado. Al respecto hay que informar que consta expediente de licencia de obras [...], en el que con fecha de 29/12/09, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de obras condicionada, a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el Proyecto Básico y Ejecución de adecuación de la vía pecuaria [...], por lo que dicha Administración puede resultar afectada por la inscripción que se pretende.

- Que las parcelas con referencias 29069A006000850000FK y 3733501UF3433S0001KO se destinaban a zona verde pública/equipamiento del sector, según el PPO no aprobado.

Respecto a la regularización urbanística de dichos terrenos hay que poner igualmente de manifiesto que la entidad Vegamar Sur, SL, en calidad de propietaria de la finca registral 48.508, con fecha de 30/12/2020, presentó ante la Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, "Propuesta Previa a su aprobación inicial, al objeto de que se tengan en consideración en el documento que a tales efectos ha de elaborarse, respecto de la finca titularidad de la entidad compareciente ubicada en [...]

En la propuesta viene a recoger los equipamientos, viales y zonas verdes de PPO del sector [...], no aprobado, de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Por tanto, los bienes sobre los que se solicita la información no consta que sean de titularidad municipal, si bien algunos se encuentran abiertos al público y en uso dando servicio, al conjunto de la urbanización, que se desarrolló conforme a un planeamiento que nunca llegó a aprobarse definitivamente.

f) Don J. C. S. G., secretario-administrador, y don R. P. M., presidente, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios [...], ha presentado escrito firmado digitalmente con entrada en este Registro a las once horas treinta minutos del día 24 de noviembre de 2025, bajo el número de entrada 11.631/2025, en el que se señala:

En relación con expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga), que la finca sobre la que Favaco Trust SL pretende la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas identificadas parcialmente con las referencias catastrales 3831401UF3433S0001LO, 4030302UF3443S0000ES, 29069A006000850000FK, y 3733501UF3433S0001KO comprenden los viales interiores y zonas de uso común pertenecientes a la citada Comunidad de Propietarios afectos al uso y servicio público de todos los propietarios del conjunto, siendo elementos comunes esenciales de la misma.

Las alegaciones provenientes de la Comunidad de Propietarios [...], de don V. M., de don M. O., de la Comunidad de Propietarios [...], del Servicio de Patrimonio y Bienes del Ayuntamiento de Marbella y de la Comunidad de Propietarios [...] en relación con este expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.508 con el citado CRU 29029000687504 T.M. de Marbella (Málaga) manifiestan discrepancias en la delimitación registral pretendida por el promovente del expediente.

C) Con fecha ocho de enero de 2026, y a la vista de lo que resulta de los Libros del Registro, de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral y de las expresadas alegaciones, la Registradora suspende la inscripción de la referida representación por posible invasión de dominio público, así como de las zonas comunes de alguna urbanización y de las referidas fincas colindantes.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

Como se ha reiterado por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, sin constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro.

En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el párrafo quinto del citado artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación de los colindantes”.

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016, 1 de junio de 2017, 12 de junio de 2018, 20 de noviembre de 2020, 11 de mayo 2023 entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) párrafo cuarto, dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral”.

El apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales afectados. Según el precepto, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el supuesto de esta calificación, a la vista de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral, los cuales gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, de las alegaciones realizadas por los colindantes: la Comunidad de Propietarios [...], don V. M., Don M. O., la Comunidad de Propietarios [...], el Ayuntamiento de Marbella y la Comunidad de Propietarios [...], así como de la descripción de la finca en los Libros del Registro se observa que la finca 48.508 desde su inscripción primera, por agrupación de las fincas registrales 22.744 y 48.507 con una cabida de 186.788, ha sido objeto de numerosas segregaciones: 1) Segregación de 77.554,38 m² que ha pasado a formar la finca registral 48.509, a su vez segregada materialmente en 67 nuevas fincas, siendo la finca registral 49.787 destinada a viales, más otras 121 nuevas fincas, siendo la finca registral 50.706 destinada a viales, otra segregación de 12.364 m² que ha dado lugar a la finca registral 52.194, a su vez dividida en 4 nuevas fincas registrales, de la 52.196 a 52.199, que, a su vez, se dividen en 26,20,10 y 14 nuevas fincas respectivamente, y otra segregación de 13.972 m² que ha pasado a formar la finca registral 58.830. 2) Segregación de 17.862 m² que ha pasado a formar la finca registral 62.493, la cual ha sido dividido materialmente en 5 nuevas fincas de la 62.494 a la 62.498, dividiéndose cada una de ellas en 16, 18, 18, 20, y 28 nuevas fincas respectivamente. 3) Segregación de 6 parcelas con unas superficies de 1.594,15 m², 1.602,0 m², 1.997,05 m², 1.349,59 m², 1.702,40 m² y 1.395,04 m² que han pasado a formar las fincas registrales 66.939, 66.950, 66.961, 66.973, 66.984 y 66.998, dividiéndose cada una de ellas en 10, 10, 11, 10, 13 y 10 nuevas fincas respectivamente, quedando una extensión superficial de 81.738, 69 m² resto después de las segregaciones practicadas, solicitándose en la citada Instancia una modificación de cabida a 86.184 m² lo que supone un exceso de cabida de 4.453,31 m², si bien no resulta una rectificación de los linderos ajustada a los 5 recintos separados referidos en dicha Instancia, ni conforme a la gráfica resultante del GML aportado, además se aprecia que la representación gráfica aportada incluye los viarios públicos abiertos al uso público de acceso a las numerosas viviendas resultantes de las citadas segregaciones y divisiones materiales en la Urbanizaciones de [...] construidas en base al plan parcial de Ordenación Urbana del Sector [...] pendiente de regularización urbanística. En este sentido el informe del Ayuntamiento señala, con relación a dichos viales que, en su mayoría se encuentran ejecutados, abiertos al uso público dando acceso y servicio a las numerosas viviendas existentes en las Urbanizaciones [...] construidas en base al Plan Parcial de Ordenación del sector [...] por lo que los propietarios de dichas viviendas podrían resultar afectados, y expresa, además, que la parcela con RC 3831401UF3433S0001LO que se pretende incorporar, según citado Plan con una superficie de 3.600 m² está destinada a equipamiento deportivo (catastralmente rústica de 3.453 m²), que la parcela con RC 4030302UF3443S0001ES que se pretende incorporar, según citado Plan, corresponde en parte a un parque público ejecutado [...] y que consta expediente de licencia de obras [...] a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para adecuación de vía pecuaria [...] (catastralmente rústico de 9.721 m² en investigación), que las parcelas 29069A006000850000FK (catastralmente rústica de 39.910 m² y su titular es E. W. H.) y 3733501UF3433S0001KO (catastralmente rústica de 16.58 m² en investigación) se destinan a zona verde pública/equipamiento del sector según el citado Plan. También se observa que, en la georreferenciación instada, se incluye una zona de forma triangular en la intersección de la calle [...] con la calle [...] hasta el cruce de la misma con la calle [...] en cuyo interior se encuentra una pequeña construcción, zona

común de la Urbanización [...], que sirve como servicio de correos centralizado, zona verde, ornamentación y ubicación de contenedores de recogida de residuos. Y que en dicha Urbanización, al comparar la descripción gráfica que se propone con la grafía catastral, se aprecia que invade las fincas con RC siguientes:

Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001902800UF34C0001EA.
Lindero norte de la parcela catastral 001902900UF34C0001SA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903000UF34C0001JA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903100UF34C0001EA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903200UF34C0001SA.
Lindero norte de la parcela catastral 002007800UF34C0001OA.
Lindero norte de la parcela catastral 002007900UF34C0001KA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008000UF34C0001MA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008100UF34C0001OA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008200UF34C0001KA.
Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001903300UF34C0001ZA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903400UF34C0001UA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903500UF34C0001HA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903600UF34C0001WA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903700UF34C0001AA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903800UF34C0001BA.
Lindero norte de la parcela catastral 001903900UF34C0001YA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008300UF34C0001RA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008400UF34C0001DA.
Lindero norte de la parcela catastral 002008500UF34C0001XA.
Lindero oeste y sur de la parcela catastral 001906200UF34C0001JA.
Lindero norte y oeste de la parcela catastral 001905000UF34C0001TA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905100UF34C0001FA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905200UF34C0001MA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905300UF34C0001OA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905400UF34C0001KA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905500UF34C0001RA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905600UF34C0001DA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905700UF34C0001XA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905800UF34C0001IA.
Lindero norte de la parcela catastral 001905900UF34C0001JA.
Lindero norte de la parcela catastral 001906000UF34C0001XA.
Lindero norte de la parcela catastral 001906100UF34C0001IA.

Así mismo, se observa que la representación gráfica alternativa aportada por el instante de la finca registral 48.508 supone una invasión de la finca registral 36.164, con RC 3730101UF3433S0001PO por su lindero noreste en la grafía de la Certificación Catastral, tal como señala el colindante opositor. También se aprecia una posible invasión de la vivienda en calle [...] de la comparativa entre la representación gráfica alternativa propuesta y la catastral, como manifiesta su titular debidamente representado. Además se aprecia que la citada georreferenciación propuesta de la finca registral 48.508 se interna dentro de los límites de propiedad de las viviendas 015, 022, 021, 052 y 053 de la Comunidad de Propietarios [...], como alega su presidenta. Y las referencias catastrales que se pretenden incorporar RC 3831401UF3433S0001LO, R4030302UF3443S0001ES y 29069A006000850000FK se describen como rústicas y en ninguna figura como titular catastral el instante del expediente. Todo lo expuesto evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir por lo que la Registradora suspende la inscripción gráfica georreferencia alternativa aportada por cuanto existen dudas fundadas de posible invasión de dominio público, así como de las zonas comunes y de las referidas fincas colindantes.

II. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Evangelina Calvo de Castro registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos Marbella a día ocho de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Favaco Trusts, S.L.», interpuso recurso el día 5 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera.—Dice la Sra. Registradora, en los fundamentos de Derecho que, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha producido oposición de varios de los colindantes notificados y por tanto concluye que “Todo lo expuesto evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir por lo que la Registradora suspende la inscripción gráfica georreferencia alternativa aportada por cuanto existen dudas fundadas de posible invasión de dominio público, así como de las zonas comunes y de las referidas fincas colindantes.”

Segunda.—En el punto II del apartado de hechos se detallan todas las alegaciones recibidas en sede registral. Debido a que la calificación no incluye documentación que pudiera haber sido incluida en las alegaciones, el que suscribe, ha solicitado certificación registral con el contenido de esta documentación pidiendo explícitamente “los escritos y documentos aportados por los alegantes al expediente registral con entrada 5452/2025 se requieren copias de los documentos aportados” [...] Como resultado de esta petición, se recibió certificación que no incluía ningún tipo de documentación más allá de los contenidos de los escritos presentados por los alegantes, y que ya fueron reproducidos en la calificación. A juicio del aquí recurrente no facilitar la documentación aportada por los alegantes produce una indefensión manifiesta a esta parte.

Tercera.—A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente

dice que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (aportadas referencias a resoluciones al final de este escrito).

El alegante, Don M. C. O. F. actuando en representación de comunidad de propietarios [...], se opone “indicando que la finca, que esta parte promueve inscribir su georreferenciación, es dominio público y además asevera que una serie de parcelas catastrales de su comunidad son invadidas”.

Es incontestable que un particular, o un representante de una comunidad de propietarios, no está legitimado para determinar que es dominio público. De igual modo, tampoco está legitimado para indicar invasiones de parcelas cuyos titulares no se han pronunciado, donde además precisamente la representación gráfica georreferenciada de la finca se ha definido a partir de la configuración perimetral catastral actual. Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

El alegante, Don V. M. que dice ser titular de la finca registral 36164 se opone a la inscripción “adjuntando plano ampliado de su finca donde se aprecia la representación gráfica catastral de su parcela y la alternativa solicitada”.

En este caso la solicitud de información gráfica solicitada por certificación, que no ha sido facilitada, nos impide conocer cuál es el alcance de la discrepancia, incluso ni donde está localizada la finca del alegante ya que solo se aporta el número de finca registral. Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

La alegante, Doña M. D. M. P., en nombre y representación de don M. O. muestra “su disconformidad con cualquier modificación de la linde que afecte a las lindes actualmente legalizadas y catastradas. Y afectando a la vivienda adosada de su representado en la calle [...] expresamente se opone a cualquier modificación, alteración o apropiación que pudiera realizarse en la zona de viales, acerados, acceso e incluso de la zona trasera de su parcela por su ilegalidad”.

En este caso la solicitud de información gráfica solicitada por certificación, que no ha sido facilitada, nos impide conocer cuál es el alcance de la discrepancia, incluso ni donde está localizada la finca del alegante ya que solo se aporta una dirección, pero sin conocer que zona “trasera” o acerados se refiere. Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

La alegante, Doña S. M. M. como Presidenta de la Comunidad de Propietarios [...] se opone a la inscripción porque la finca “se corresponde con la finca resto cuya grafía coincide tanto con el vial público de acceso al Residencial [...] y a otros conjuntos inmobiliarios como con zonas públicas de jardines o desahogo, siendo así que parte de dicho terreno a que el expediente se refiere invade o se adentra en algunas de las fincas integrantes del Conjunto [...], extremo este, que se constata en el plano de situación del conjunto de residencia, en concreto dentro de los límites de propiedad de las viviendas 015, 022, 021, 052 y 053, por lo que solicita la denegación de la citada inscripción gráfica”.

Es incontestable que un particular, o un representante de una comunidad de propietarios, no está legitimado para determinar que es dominio público. De igual modo, tampoco está legitimado para indicar invasiones de parcelas cuyos titulares no se han pronunciado, donde además precisamente la representación gráfica georreferenciada de la finca se ha definido a partir de la configuración perimetral catastral actual. En este caso la solicitud de información gráfica solicitada por certificación, que no ha sido facilitada, nos impide conocer cuál es el alcance de la discrepancia, incluso ni donde

está localizada la finca del alegante ya que solo se aporta una dirección, pero sin conocer que zona “trasera” o acerados se refiere. Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

La alegante, Doña L. M. G. Jefa de Servicio de Contratación, Compras centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes del Ayuntamiento de Marbella, básicamente expone las características urbanísticas del ámbito de la finca pero que finalmente asevera que “Por tanto, los bienes sobre los que se solicita la información no consta que sean de titularidad municipal, si bien algunos se encuentran abiertos al público y en uso dando servicio, al conjunto de la urbanización, que se desarrolló conforme a un planeamiento que nunca llegó a aprobarse definitivamente”.

El ayuntamiento, en sus propias palabras, establece que el suelo no es dominio público, porque en este expediente registral se está dilucidando el dominio (la propiedad) y no el uso. A mayor abundamiento, junto a la instancia presentada, se adjuntó informe municipal de titularidad del viario que acreditaba la falta de titularidad del ayuntamiento sobre los viarios del ámbito.

Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

El alegante, Don J. C. S. G., secretario-administrador, y don R. P. M., presidente, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios [...], manifiesta que la finca “comprenden los viales interiores y zonas de uso común pertenecientes a la citada Comunidad de Propietarios afectos al uso y servicio público de todos los propietarios del conjunto, siendo elementos comunes esenciales de la misma”.

Es incontestable que un particular, o un representante de una comunidad de propietarios, no está legitimado para determinar que es dominio público. De igual modo, tampoco acredita la correspondencia entre ese suelo de uso público sean zonas comunes. En este caso la solicitud de información gráfica solicitada por certificación, que no ha sido facilitada, nos impide conocer cuál es el alcance de la discrepancia, incluso ni donde está localizada las zonas comunes del alegante. Por lo tanto, esta alegación no tiene base ni jurídica ni técnica para tenerla en consideración como base de las dudas fundadas en la calificación negativa de inscripción.

Cuarta.—Tras el análisis de las oposiciones de los alegantes queda claramente acreditada la tesis que esta parte mantiene sobre la necesidad de fundamentación para la calificación, añadiendo la falta de acreditación gráfica de los alegantes que, aun habiendo sido solicitada por certificación, no fue aportada y por tanto redundante en lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

Expuesto lo anterior, la calificación del registrador que le lleva suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de varios colindantes. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso.

Fundamentos de Derecho

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 30 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.
- Resolución de 21 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelodones, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.
- Resolución de 20 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baeza, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca.
- Resolución de 24 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ripoll por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados.
- Resolución de 18 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir dudas sobre la posible invasión de dominio público.
- Resolución de 10 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10, por la negativa del registrador a iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 5 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Marbella (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 2011, 5 de marzo de 2012, 3 de marzo de 2014 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la entidad recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 48.508 del término de Marbella, que se corresponde con cuatro parcelas catastrales, que tienen una superficie registral de 81.738,69 metros cuadrados, solicitándose en la citada instancia una modificación de cabida a 86.184 metros cuadrados lo que supone un exceso de cabida de 4.453,31 metros cuadrados, que resultan de la georreferenciación alternativa aportada al expediente.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se presentan alegaciones por cuatro de los colindantes notificados y por el Ayuntamiento de Marbella, en las que, resumidamente se alega la invasión de fincas colindantes o de dominio público derivado de un plan urbanístico no culminado.

3. El recurrente alega, respecto a las alegaciones de los colindantes privados que carecen de competencia para delimitar el dominio público que, además, resulta de un título urbanístico no culminado y respecto a la invasión de finca privada, que no se ha acreditado cuál es la porción invadida, puesto que no se le ha remitido la documentación técnica presentada por los colindantes, si es que se ha presentado, lo que generaría indefensión de la promotora del expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas,

debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, debemos tener presente, además, lo dispuesto en el artículo 132 de la Constitución Española, cuando ordena la inalienabilidad del dominio público.

6. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción de la georreferenciación, por parte del Ayuntamiento y uno de los colindantes notificados, sobre la invasión de un camino público, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Hemos de tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Además, siendo los colindantes alegantes titulares registrales y una Administración Pública, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. Ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Por ello, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada

coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible invasión de dominio público y en el solape de la georreferenciación aportada con fincas colindantes inscritas que carecen de georreferenciación inscrita.

9. La registradora, por tanto, debe justificar porque ha estimado las alegaciones, determinando porque, con la documentación aportada, está justificada la alegación, de modo que exista indicio de controversia, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

10. En el presente caso, la registradora jurídicamente entiende que ha quedado acreditado que se invade una porción de terreno destinado a vial público que es inalienable, inembargable e imprescriptible, por lo que está sustraído al tráfico jurídico inmobiliario, si no media previa desafectación del mismo. Se basa en el certificado municipal del que resulta «que la zona que interesa está clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado- Residencial [...]» y no cuenta «con instrumentos de desarrollo aprobados», razón por la cual «en el Inventario Consolidado de Bienes Inmuebles Municipales, la zona que interesa No consta anotada en el mismo». De esta afirmación resulta que el Ayuntamiento reconoce que los viales públicos, aunque estén realizados y abiertos al público, no se incorporaron al Inventario Municipal porque el instrumento urbanístico no llegó a culminarse. Ello por sí solo determina que la alegación de los colindantes sobre la invasión de dominio público carece de la consistencia suficiente como para convertir en contencioso el expediente.

11. Respecto a las alegaciones de los colindantes privados, en cuanto a la de don M. C. O. F., se limita a alegar la invasión de zonas destinadas a viales de la urbanización y fincas pertenecientes a la comunidad de propietarios, sin aportación de documentación técnica que sostenga su alegación. Respecto a la de don V. M., alega invasión de su propiedad aportando una imagen del geoportal registral, donde sobre la georreferenciación aportada al expediente se superpone otra de la que resulta un solape, sin que se sepa las características técnicas ni el autor de la misma. Acompaña nota simple de su finca registral 36.164, de la que resulta que mide 913 metros cuadrados, teniendo una superficie de 936 metros cuadrados, según la georreferenciación alternativa aportada al expediente. Respecto a la alegación de don M. O., se limita a alegar que la georreferenciación aportada afecta a su finca registral, que está debidamente legalizada y catastrada, sin aportar documentación técnica alguna que justifique su alegación.

12. Ciertamente, para estimar la alegación, la registradora no puede exigir al colindante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente, como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021. Pero, como declaró la de 28 de julio de 2024, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente. Ello no es óbice, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024, para que pueda estimarse la alegación, aunque no se aporte informe técnico, dados los medios técnicos de los que dispone el registrador para calificar. De este y del resultado de las alegaciones resultaría, en el presente caso, que ninguna de ellas tiene la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente.

13. Sin embargo, del informe municipal de alegaciones resulta una circunstancia que es clave para que esta Dirección General se decante por una solución distinta en el presente caso. En dicho informe se declara: «Que, si bien es cierto que hoy en día la

superficie interesada no cuenta con instrumento de desarrollo aprobado, con fecha de 28/07/1999, se aprobó de forma provisional el Plan Parcial de Ordenación del Sector [...] sin que fuese aprobado de forma definitiva, estando pendiente su regularización urbanística». Por ello, manifiesta el Ayuntamiento que parte de la superficie cuya inscripción se solicita con la georreferenciación contiene viales, zonas verdes y equipamientos previstos en dicho plan parcial no aprobado, siendo las siguientes superficies: «Parcela de equipamiento docente (12.000 m²/s). Parcela equipamiento social (2.585 m²/s), Parcela equipamiento deportivo (3.600 m²/s). Parcela zonas verdes (39.495 m²). Parcela Infraestructuras (1.615 m²). Parcela red viaria (33.452 m²)», habiéndose cedido ya al Ayuntamiento, mediante escritura pública de la anterior titular registral de la finca objeto del expediente una superficie de 10.535,96 metros cuadrados, «correspondientes a parte de los viales, zonas verdes y zonas de equipamiento, de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector [...]», que no llegó a aceptarse por el Ayuntamiento ante la falta de aprobación del plan, aunque «en relación a los viales, en su mayoría se encuentran ejecutados, abiertos al uso público dando acceso y servicio a las numerosas viviendas existentes en las Urbanizaciones [...], construidas en base al Plan Parcial de Ordenación del Sector [...], por lo que los propietarios de dichas viviendas podrían resultar afectados con la inscripción que se pretende».

Continúa diciendo el Ayuntamiento en su informe que «la parcela con referencia catastral 3831401UF3433S0001LO, según dicho PPO, está destinada a Equipamiento deportivo del sector, con una superficie de 3.600 m². Que la parcela con referencia catastral 4030302UF3443S0000ES, corresponde en parte a un parque público ejecutado. Al respecto hay que informar que consta expediente de licencia de obras [...], en el que con fecha de 29/12/09, la Juna [sic] de Gobierno Local acordó conceder licencia de obras condicionada, a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el Proyecto Básico y Ejecución de adecuación de la vía pecuaria [...] en la Urb. [...], por lo que dicha Administración puede resultar afectada por la inscripción que se pretende. Que las parcelas con referencias 29069A006000850000FK y 3733501UF3433S0001KO se destinaban a zona verde pública/equipamiento del sector, según el PPO no aprobado».

14. Estas afirmaciones llevan a esta Dirección General a concluir que estamos ante una actuación urbanística iniciada y no culminada, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Lo que procede para clarificar la situación física y jurídica de las fincas es la aprobación del expediente de regularización urbanística de la zona, existiendo ya una propuesta previa de la anterior titular registral de la finca. Cualquier otra solución perjudicaría a la seguridad jurídica de todos los derechos relacionados en el presente caso y podría derivar en situaciones litigiosas posteriores que exceden del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así se desprende de la doctrina de la Resolución de 8 de noviembre de 2011, donde esta Dirección General declaró que calificar es determinar si, conforme a la ley, entendida como cualquier norma jurídica aplicable, procede o no practicar el asiento solicitado. En otras palabras, calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se pretende se adecua a la legalidad aplicable, y para tal juicio de valor el registrador cuenta con unos medios que son los documentos presentados y los asientos del Registro. Y, para apreciar esa adecuación a la legalidad que el registrador ha de tener en cuenta lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidos los planes parciales, al ser incuestionable su carácter de ley, pues los mismos se publican en los Boletines oficiales correspondientes. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 2024, están debidamente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, en cuanto a las diferencias descriptiva y de la realidad física, que resultan en el presente caso de actuaciones urbanísticas iniciadas y no culminadas.

Esta Dirección General considera que, en el presente caso, aunque las alegaciones del recurrente son coherentes y están justificadas, la información aportada por el Ayuntamiento es importante para determinar que la delimitación jurídica, ya iniciada, de la parcela urbanística, a la que deben adaptarse la parcela catastral y la finca registral, debe culminarse para delimitar la situación jurídica del elemento objetivo de los derechos implicados, ejecutados parcialmente en la realidad física y que han entrado en el tráfico jurídico, pudiendo afectar a los titulares de esos derechos inscritos la inscripción que ahora solicita el recurrente. Por ello, la seguridad jurídica que proclama el artículo 9.3 de la Ley Hipotecaria y su corolario en ámbito inmobiliario registral que es el principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, demandan que sea la culminación del expediente de regularización urbanística la forma adecuada de inscribir la realidad jurídica de todas las fincas implicadas.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues aunque la realidad física de la finca antes de la actuación de transformación urbanística pueda ser la aportada por el promotor del expediente, iniciado el acto de transformación urbanística, el principio de tracto sucesivo impone que la adecuación de la realidad física y la jurídica de las fincas implicadas, con la nueva ordenación del sector del territorio afectado derive de su culminación, mediante el correspondiente expediente de regularización, excediendo del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.